

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Mengenai Jaminan

##### 1. Pengertian Jaminan

Secara terminologi, istilah “jaminan” berasal dari bahasa Belanda, yaitu “*zekerheid*” atau “*cautie*”, yang biasanya mengacu pada cara kreditur memastikan pembayaran utangnya terpenuhi, selain dari tanggung jawab debitur atas asetnya.<sup>10</sup> Dengan kata lain, jaminan merupakan alat yang digunakan oleh kreditur untuk melindungi dirinya sendiri terhadap risiko tidak terpenuhinya pembayaran oleh debitur.

Disebutkan dalam Pasal 1131 KUHPerdata bahwa jaminan merupakan semua harta kekayaan milik debitur, yang bergerak atau yang tidak bergerak, yang sudah ada atau yang akan ada di masa depan, digunakan sebagai jaminan untuk perikatan debitur. Artinya, jika debitur tidak mampu melunasi utangnya, kreditur berhak untuk menuntut pelunasan utang tersebut dari seluruh aset debitur, tanpa memandang jenis atau kondisi aset tersebut.

Hartono Hadisoeparto menjelaskan jaminan sebagai sesuatu yang diserahkan kepada kreditur dengan tujuan memberikan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang

---

<sup>10</sup> Dr. Ashibly, SH.MH. 2018. *Buku Ajar Hukum Jaminan*. Penerbit : MIH Unihaz. C.1. Hal. 15.

ditimbulkan dari suatu perikatan. Dengan kata lain, jaminan dalam suatu perikatan dapat memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan memenuhi kewajiban terkait utangnya, serta kreditur memiliki hak untuk menuntut pelunasan utang-utang debitur.

## **2. Manfaat Jaminan**

Lembaga jaminan memiliki potensi untuk memberikan keuntungan baik bagi kreditur maupun debitur. Jaminan ini memiliki peranan yang sangat penting dalam mendukung pembangunan ekonomi. Manfaat dari jaminan tersebut adalah memberikan rasa aman bagi kreditur dalam memberikan pinjaman atau kredit kepada debitur, sekaligus memberikan kepastian bagi debitur yang menerima pinjaman tersebut. Hal ini memungkinkan kreditur untuk tidak khawatir terhadap pelunasan kreditnya apabila debitur wanprestasi, karena kreditur memiliki otoritas untuk mengeksekusi benda jaminan yang telah diserahkan oleh debitur.<sup>11</sup>

## **3. Jenis Jaminan**

Terdapat dua jenis jaminan yang dapat dibedakan,<sup>12</sup> yaitu:

- a. Jaminan kebendaan

---

<sup>11</sup> *Ibid.* Hal. 18

<sup>12</sup> M Khoidin. 2017. *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Surabaya. LBJ. Hal. 12-14.

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan secara langsung dengan benda tertentu milik debitur. Ciri khas dari jenis jaminan ini adalah memberikan hak prioritas atas benda-benda tertentu (*droit preference*) dan memiliki sifat yang melekat serta mengikuti benda tersebut (*droit de suite*). Benda-benda yang termasuk dalam jaminan kebendaan yaitu benda terwujud yang meliputi benda yang bergerak dan benda yang tidak bergerak.

Menurut KUHPerdara, benda yang bergerak adalah suatu benda yang dianggap bergerak berdasarkan sifatnya atau ketentuan undang-undang. Artinya, benda tersebut bisa berpindah atau dipindahkan, seperti surat berharga, kendaraan, dan sejenisnya. Sedangkan benda yang tidak bergerak adalah suatu benda yang dianggap tidak bergerak berdasarkan sifatnya, tujuan penggunaannya, atau ketentuan undang-undang, seperti tanah, bangunan, dan sejenisnya. Berdasarkan klasifikasi ini, jaminan benda bergerak mencakup jaminan yang objeknya berupa benda bergerak, seperti hak fidusia dan gadai. Sedangkan jaminan benda tidak bergerak mencakup jaminan yang objeknya berupa benda tidak bergerak, seperti hak tanggungan dan hipotek.

b. Jaminan perseorangan

Jaminan perseorangan adalah jaminan yang mempunyai hubungan secara langsung dengan perorangan tertentu. Ciri khas dari jaminan ini

adalah memiliki asas kesetaraan antar kreditur (konkurensi). Sehingga piutang kreditur yang datang dahulu dan yang datang kemudian berada dalam kedudukan yang sama. Hak yang dimiliki kreditur berupa hak perseorangan (*persoonlijk recht*), yang berarti jaminan tersebut hanya terkait dengan harta kekayaan orang yang menjamin pelaksanaan perikatan tersebut.

## **B. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) merumuskan bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, dengan atau tanpa benda lain yang termasuk dalam tanah tersebut, yang digunakan untuk melunasi utang tertentu dan memberikan kedudukan utama kepada kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lainnya.

Sementara menurut Prof. Budi Harsono, hak tanggungan merupakan penguasaan hak atas tanah yang memberikan wewenang bagi kreditur untuk melakukan apa pun yang berkaitan dengan tanah yang dijadikan sebagai jaminan. Namun, mereka tidak memiliki hak untuk menguasai atau menggunakan tanah tersebut secara fisik. Sebaliknya, mereka dapat menjual

tanah tersebut melalui lelang jika debitur cidera janji, dan menggunakan hasil dari penjualan tersebut, baik sebagian maupun seluruhnya, untuk melunasi utang debitur.

Dengan demikian, hak tanggungan merupakan suatu hak jaminan atas tanah yang memberikan prioritas kepada kreditur tertentu dalam pelunasan utang-utang tertentu. Hal ini menunjukkan bahwa kreditur sebagai pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan dalam hal pelunasan utang debitur dibandingkan dengan kreditur-kreditur lain.

## **2. Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan**

Hak tanggungan atas tanah menurut UUHT memiliki ciri-ciri sebagai berikut<sup>13</sup>:

1. Memberikan kedudukan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (*droit de preference*). Artinya, kreditur yang memegang hak tanggungan memiliki hak istimewa dibandingkan kreditur lainnya dalam pelunasan piutang jika debitur cidera janji (Pasal 1 angka 1 UUHT).
2. Selalu mengikuti objeknya di tangan siapa pun objek tersebut berada (*droit de suite*). Artinya, benda tersebut masih dapat dijual oleh kreditur pemegang

---

<sup>13</sup> Penjelasan Umum dalam UUHT.

hak melalui lelang, sekalipun objek tersebut telah dialihkan kepada pihak lain (Pasal 7 UUHT).

3. Memenuhi asas publisitas dan spesialitas. Asas publisitas adalah asas yang mengharuskan hak tanggungan didaftarkan di kantor pertanahan (Pasal 13 UUHT), sementara asas spesialitas adalah asas yang mengharuskan akta pemberian hak tanggungan memuat ketentuan yang diatur dalam Pasal 11 UUHT.
4. Mudah dan pasti untuk dieksekusi. Artinya, jika debitur cidera janji, maka eksekusinya dapat dilakukan dengan menjual objek hak tanggungan melalui proses pelelangan (Pasal 6 UUHT).

Selain hak tanggungan memiliki beberapa ciri yang telah disebutkan di atas, hak tanggungan juga memiliki beberapa sifat sebagai berikut:

1. Tidak dapat dibagi-bagi. Artinya, hak tanggungan membebani objek secara keseluruhan, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan, maka sifat ini tidak berlaku (Pasal 2 ayat (1) UUHT).
2. Bersifat *accessoir* (ikutan) pada perjanjian pokok. Artinya, perjanjian hak tanggungan diadakan sebagai perjanjian tambahan dengan mengikuti perjanjian pokok. Sehingga berakhir atau hapusnya hak tanggungan tergantung pada perjanjian pokok.

Hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan yang tidak dapat berdiri sendiri dan tergantung pada perjanjian pokok

yaitu perjanjian utang piutang (perjanjian kredit). Dalam perjanjian pokok tersebut mengatur hubungan hukum antara kreditur dan debitur, baik dari jumlah kredit yang diterima debitur, jangka waktu pelunasan kredit, maupun jaminan yang melekat pada hak tanggungan. Oleh sebabnya, apabila perjanjian pokok hapus atau batal, maka perjanjian hak tanggungan otomatis hapus juga. Sehingga hak tanggungan tidak dapat dilepaskan dan saling berkaitan dengan perjanjian kredit.<sup>14</sup>

### **3. Subjek Hak Tanggungan**

Sebagaimana diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pemberian hak tanggungan disebut sebagai subjek hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan adalah subjek hukum yang terlibat dalam pemberian hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan adalah individu atau badan hukum yang memiliki otoritas untuk melakukan tindakan hukum terhadap objek hak tanggungan. Sebaliknya, pemegang hak tanggungan adalah individu atau badan hukum yang memiliki otoritas untuk menerima hak tanggungan. Dalam praktiknya, pemberi hak tanggungan biasanya disebut sebagai debitur, yaitu individu atau badan hukum yang bertindak sebagai pihak yang memiliki utang di perbankan. Sementara

---

<sup>14</sup> Siti Nurjannah. (2018). *Eksistensi Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Hak atas Tanah (Tinjauan Filosofis)*. Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum. Vol. 5 No. 1. Hal. 196.

pemegang hak tanggungan biasanya disebut sebagai kreditur, yaitu individu atau badan hukum yang bertindak sebagai pihak yang memberikan pinjaman.<sup>15</sup>

#### **4. Objek Hak Tanggungan**

Hak atas tanah merupakan hak yang diakui dan dilindungi oleh hukum terhadap penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah. Menurut Pasal 4 UUHT, hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan meliputi hak-hak atas tanah sebagai berikut:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai atas tanah negara yang didaftarkan dan dapat dipindahtangankan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- e. Hak atas tanah beserta bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ada atau akan ada yang termasuk dalam tanah tersebut.

### **C. Tinjauan Umum Mengenai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**

#### **1. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**

Proses pemberian hak tanggungan dilakukan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) oleh pejabat yang

---

<sup>15</sup> Nina Paputungan. 2016. *Kajian Hukum Hak Tanggungan terhadap Hak atas Tanah sebagai Syarat Memperoleh Kredit*. Lex Privatum. Vol. IV No. 2. Hal. 16.



berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>16</sup> APHT adalah akta otentik yang memuat pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk melunasi piutangnya. Akta ini dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (selanjutnya disebut PPAT) sebagai bukti pelaksanaan tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah.<sup>17</sup>

Pelaksanaan APHT terjadi setelah perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok ditandatangani. Hal ini karena APHT merupakan perjanjian ikutan (tambahan) sebagai pelengkap dari perjanjian pokok dan memiliki kekuatan hukum.<sup>18</sup> APHT sebagai perjanjian tambahan tidak dapat berdiri sendiri dan terikat erat dengan perjanjian pokoknya. Jika perjanjian pokoknya tidak berlaku lagi, maka APHT juga tidak memiliki kekuatan hukum lagi.

Pada hakikatnya hak tanggungan dibentuk atas dasar adanya suatu perjanjian pokok khususnya menyangkut perjanjian utang piutang. Proses pemberian hak tanggungan dimulai dengan janji-janji debitur untuk memberikan hak tanggungan kepada kreditur sebagai jaminan untuk melunasi utang-utangnya jika debitur terjadi cidera janji. Janji-janji ini dituangkan dalam perjanjian utang-piutang dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian tersebut. Hal ini bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditur

---

<sup>16</sup> Pasal 10 ayat (2) UUHT

<sup>17</sup> Pasal 1 angka 5 UUHT

<sup>18</sup> Katrine Novia, Pieter Everhardus Latumeten. 2023. *Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan*. Binamulia Hukum. Vol. 12 No. 1. Hal. 103.

dalam pelunasan piutangnya. Dengan adanya perjanjian utang-piutang maka selanjutnya dapat dilakukan pelaksanaan pemberian hak tanggungan.

Menurut ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT, di dalam APHT harus mengandung:

- a. Identitas dan nama pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak terkait;
- c. Penunjukan secara jelas tentang utang-utang yang dijamin;
- d. Nilai tanggungan; dan
- e. Uraian yang jelas tentang objek hak tanggungan.

Selain mencantumkan ketentuan di atas di dalam APHT juga dapat mencantumkan janji-janji yang berhubungan dengan wewenang pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Hal ini bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan.

Pembebanan hak tanggungan harus dilakukan dengan kehadiran langsung pemberi hak tanggungan di hadapan PPAT untuk menandatangani APHT. Namun, jika pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri secara langsung, maka harus menggunakan Surat Kuasa Pembebanan Hak

Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) dengan menunjuk pihak lain sebagai kuasanya sebagai dasar tindakan dalam pemberian hak tanggungan.<sup>19</sup>

SKMHT merupakan pemberian kuasa terhadap pembebanan hak tanggungan yang diberikan oleh kepada penerima kuasa untuk mewakili kepentingan pemberi kuasa dalam penandatanganan APHT di hadapan PPAT. Kesepakatan yang dibuat dalam SKMHT bersifat mutlak dan mengikat bagi para pihak yang bersangkutan karena merupakan suatu akta otentik yang dibuat secara tertulis/notariil dan ditandatangani di hadapan Notaris/PPAT. Hal ini bertujuan untuk mempermudah proses pengikatan hak tanggungan.

Dalam proses pembuatannya, SKMHT ini harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dengan memenuhi syarat-syarat tertentu, seperti tidak memberi kuasa untuk melakukan tindakan hukum selain pembebanan hak tanggungan; tidak mencakup kuasa substitusi; dan mencantumkan dengan jelas objek hak tanggungan, jumlah utang, serta nama dan identitas kreditur, nama dan identitas debitur jika debitur bukan pemberi hak tanggungan.<sup>20</sup> Dengan demikian, SKMHT tidak hanya menjadi bukti sah yang mengikat secara hukum, tetapi juga memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam proses pemberian hak tanggungan.

---

<sup>19</sup> Ana Silviana. 2020. *Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)*. Diponegoro Private Law Review. Vol 7 No. 1. Hal. 674.

<sup>20</sup> *Ibid.*

Dalam sistem pendaftaran tanah, terdapat asas *nemo plus iuris* yang berarti setiap orang hanya dapat mengalihkan hak kepemilikannya dan tidak boleh mengalihkan hak orang lain. Oleh karena itu, SKMHT sebagai dasar dari pembuatan APHT, perlu juga memperhatikan kewenangan yang dimiliki oleh pemberi kuasa sebagai pemilik hak dalam bertindak terhadap objek Hak Tanggungan tersebut.<sup>21</sup>

## 2. Kewenangan PPAT Terhadap APHT

PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta-akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan pemberian kuasa dalam pembebanan hak tanggungan.<sup>22</sup> Selanjutnya, PPAT juga berwenang untuk mendaftarkan pemberian hak tanggungan dengan mengirimkan dokumen-dokumen seperti APHT dan dokumen lainnya yang diperlukan ke Kantor Pertanahan.

PPAT memiliki tugas untuk membuat, menandatangani, dan menerbitkan salinan APHT yang berisi persyaratan dan ketentuan yang berkaitan dengan pembebanan hak tanggungan antara kreditur dan debitur, termasuk nilai tanggungan dan objek yang dijadikan jaminan untuk melunasi

---

<sup>21</sup> Made Oka Cahyadi Wiguna. 2015. *Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Pengaruhnya terhadap Pemenuhan Asas Publisitas dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan*. Hal. 6-7.

<sup>22</sup> Pasal 1 angka 4 UUHT

utangnya.<sup>23</sup> Dengan demikian, PPAT berperan penting dalam menjamin transparansi, kepastian hukum, dan perlindungan hak dalam transaksi jaminan utang.

## **D. Tinjauan Umum Mengenai Anak Di Bawah Umur**

### **1. Pengertian Anak**

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak telah disebutkan bahwa “anak adalah setiap orang yang belum mencapai usia 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan”. Pasal tersebut menjelaskan bahwa anak merupakan individu yang berusia di bawah 18 tahun, yang juga mencakup anak yang masih dalam kandungan. Oleh karena itu, perlindungan terhadap anak harus terjamin sejak mereka masih dalam kandungan sampai dengan usia 18 tahun.<sup>24</sup>

### **2. Anak Di Bawah Umur Tidak Cakap Dalam Hukum**

Pada umumnya, anak di bawah umur diartikan sebagai seseorang yang belum cukup umur untuk dikatakan cakap hukum.<sup>25</sup> Berdasarkan Pasal 1329 KUHPerdata, setiap orang dianggap cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali jika undang-undang menyatakan bahwa orang tersebut tidak cakap.

---

<sup>23</sup> Ahmad Matori Azzam Lubis. 2019. *Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan*. Hal. 51-52.

<sup>24</sup> Irselin Tasik Lino. 2021. *Permohonan Perwalian Anak di bawah Umur oleh Ibu Kandung dalam Pengelolaan Harta Warisan*. Jurnal Ilmu Hukum: Alethea. Vol. 4 No. 2. Hal. 141.

<sup>25</sup> *Ibid.* Hal. 141.

Pasal 1330 KUHPerdara juga mengatur tentang siapa yang tidak berwenang untuk membuat suatu perjanjian, di antaranya adalah anak yang belum dewasa, orang yang di bawah pengampuan, dan orang perempuan yang bersuami. Meskipun setiap orang mempunyai hak dan kewajiban, namun tidak semua orang cakap dalam melakukan tindakan hukum.

Keabsahan suatu perjanjian ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat mengenai diadakannya suatu perjanjian. Jika terdapat syarat yang tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian tersebut tidak sah. Adapun persyaratan suatu perjanjian yang sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal.

Kecakapan merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian. Untuk membuat suatu perjanjian, para pihak harus memiliki kecakapan. Sehingga suatu perjanjian tersebut sah secara hukum dan perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan oleh para pihak yang bersangkutan. Menurut Pasal 47 UU Perkawinan yaitu anak yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah menikah berada di bawah kekuasaan orang tuanya, sepanjang kekuasaannya itu tidak dicabut. Hal ini dikarenakan anak di bawah umur dianggap tidak memiliki kecakapan hukum, sehingga mereka memerlukan

kuasa dari orang tuanya dalam melakukan tindakan hukum. Dalam hal ini orang tua mewakili anak mengenai segala tindakan hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan.

### 3. Perwalian

Perwalian (*voogdij*) berasal dari kata wali yang artinya adalah orang lain untuk menggantikan orang tua yang menurut undang-undang wajib mengawasi dan mewakili anak-anak yang belum dewasa atau masih berusia di bawah 18 tahun dan belum menikah.<sup>26</sup> Perwalian menurut Pasal 50 UU Perkawinan mengacu pada situasi dimana seorang anak yang belum mencapai usia 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah menikah, yang tidak berada dalam kekuasaan orang tua, berada dalam kekuasaan wali. Perwalian itu menyangkut pribadi dan harta benda anak. Telah disebutkan dalam Pasal 345 KUHPerdara bahwa jika salah satu orang tua meninggal dunia, maka orang tua yang masih hidup adalah wali yang sah atas anak yang belum dewasa dalam perkawinan, kecuali jika hak wali orang tua tersebut telah dicabut atau diberhentikan. Jadi, jika ada anak di bawah umur masih berada dalam kekuasaan orang tuanya, maka orang tua yang masih hidup dapat bertindak sebagai wali untuk mewakili anaknya dalam melakukan tindakan hukum. Selain itu, dalam Pasal 51 ayat (2) UU Perkawinan juga menyatakan bahwa seorang wali hendaknya dipilih dari

---

<sup>26</sup> Zahra Apritania Jati. 2021. *Peralihan Hak atas Tanah yang Dimiliki Anak oleh Orang yang Bertindak sebagai Wali*. Jurnal Ilmu Hukum: Alethea. Vol. 4 No. 2. Hal. 121.

kalangan keluarga anak atau orang dewasa lain yang berakal sehat, bersikap adil, jujur, dan berperilaku baik.

Perwalian bertujuan untuk menempatkan anak yang masih di bawah umur (belum dewasa) di bawah pengawasan wali, sehingga semua kepentingan anak menjadi tanggung jawab walinya. Dalam menjalankan kekuasaan atau tindakan hukum atas anak yang masih di bawah umur, wali bertindak sebagai orang tua demi kepentingan anak tersebut. Wali juga mengurus harta benda anak di bawah umur tersebut yang berada di bawah penguasaannya agar harta benda anak tersebut dapat terjaga dan terlindungi menurut undang-undang.<sup>27</sup>

Meskipun wali memiliki kewenangan untuk mengurus harta benda milik anak di bawah umur yang berada dalam pengawasannya, mereka tidak boleh mengalihkan hak atau menggadaikan barang milik anak kecuali demi kepentingan anak. Hal ini diatur dalam Pasal 48 UU Perkawinan. Pasal tersebut menjelaskan bahwa orang tua tidak diizinkan untuk memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap milik anaknya yang belum mencapai usia 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah menikah, kecuali jika hal tersebut bertujuan untuk kepentingan si anak. Oleh karena itu, ketika orang tua bermaksud untuk mewakili anaknya dalam melakukan tindakan hukum yang bertujuan untuk kepentingan si anak, mereka harus melampirkan penetapan perwalian dari Pengadilan. Penetapan perwalian ini berperan sangat penting

---

<sup>27</sup> *Ibid.* Hal. 121.



untuk menegaskan keabsahan terkait keberadaan hak perwalian dan memberikan perlindungan kepada anak-anak di bawah umur yang tidak memiliki kecakapan dalam bertindak secara hukum.

#### 4. Penetapan Perwalian

Penetapan merupakan suatu keputusan pengadilan terkait dengan perkara permohonan (Volunter). Permohonan ini merupakan suatu kepentingan sepihak tanpa adanya konflik yang sedang disengketakan dengan pihak lain, misalnya penetapan yang berkaitan dengan dispensasi nikah, izin nikah, isbat nikah, poligami, perwalian, wali adhal, dan sebagainya. Dengan demikian para pihak dapat mengharapkan kepastian hukum atas perkara yang diajukan dengan memperoleh putusan dari hakim.<sup>28</sup>

Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama menetapkan bahwa Peradilan Agama memiliki tanggung jawab dan wewenang untuk memeriksa, memutuskan, dan menyelesaikan perkara pada tingkat pertama bagi orang yang beragama Islam dalam bidang: perkawinan, warisan, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, sedekah, dan ekonomi syariah. Penyelesaian terkait perwalian termasuk salah satu perkara di bidang perkawinan. Sehingga orang-

---

<sup>28</sup> Remy Merchiano, dkk. 2023. *Analisis Hukum dalam Penetapan Pengadilan Agama tentang Perwalian Anak Kandung yang Masih di bawah Umur*. Lex Stricta: Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 2 No. 1. Hal. 50-51.

orang yang melakukan tindakan hukum mengenai hal tersebut dapat dilakukan dalam wilayah Peradilan Agama setempat.

Seorang wali bertanggung jawab untuk mengurus harta kekayaan anak yang berada di bawah pengawasannya. Namun, Pasal 393 KUHPerdara menetapkan batasan tertentu terhadap kekuasaan wali untuk melindungi kepentingan anak yang belum dewasa. Wali tidak diperbolehkan meminjam uang, mengalihkan atau menggadaikan tanah, menjual atau memindahkan surat-surat berharga, piutang, dan andil-andil tanpa izin dari Pengadilan Negeri. Oleh karena itu, jika wali hendak mengalihkan hak milik untuk kepentingan anak di bawah umur, ia harus mendapatkan izin dari Pengadilan agar dapat memiliki hak untuk mewakili anak di bawah umur karena tidak memiliki kecakapan dalam melakukan tindakan hukum.

#### **E. Aturan Hak Tanggungan yang Melibatkan Anak di Bawah Umur Akibat Waris**

Pelaksanaan hak tanggungan yang dijamin atas dasar pewarisan, terutama ketika melibatkan lebih dari satu ahli waris dan harta warisan belum dibagi, terdapat ketentuan khusus yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yaitu dalam Pasal 111 ayat (4) dari Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021, yang merupakan perubahan ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa ketika terdapat lebih dari satu ahli

waris yang belum membagi harta warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan dalam bentuk kepemilikan bersama di antara para ahli waris tersebut. Artinya, tanah yang menjadi objek hak tanggungan tetap tercatat sebagai milik bersama dari seluruh ahli waris, tanpa perlu menunggu pembagian harta warisan.

Adapun pihak yang memberikan hak tanggungan haruslah orang-orang yang berwenang dalam melakukan tindakan hukum terhadap objek hak tanggungan tersebut seperti yang diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UUHT bahwa hanya orang yang berwenang dan cakap hukum yang dapat memberikan hak tanggungan. Artinya, hanya orang yang memiliki kewenangan hukum dan cakap hukum yang dapat mengalihkan haknya. Sedangkan anak yang masih di bawah umur tidak dapat melakukannya karena mereka dianggap tidak cakap hukum menurut Pasal 47 UU Perkawinan. Oleh karena itu, dalam hal anak di bawah umur memiliki harta yang akan dijadikan objek hak tanggungan, tindakan hukum harus dilakukan oleh wali yang sah. Wali ini bertindak berdasarkan ketentuan hukum untuk melindungi kepentingan anak, memastikan bahwa setiap transaksi, termasuk pemberian hak tanggungan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan pengaturan ini, hak dan kepentingan anak tetap terlindungi melalui perwakilan hukum yang sah, yang menjamin bahwa segala tindakan dilakukan dengan penuh kepatuhan terhadap hukum.